LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Montréal

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mai 2018

« Le présent rapport permet, pour la première fois, d'avoir une meilleure mesure de la situation des terrains vacants dans le Grand Montréal et de ses effets sur le marché immobilier. »

Francis Cortellino,
Chef analyste, analyse de marché

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Comment la quantité de terrains vacants résidentiels dans les différents secteurs du Grand Montréal façonne-t-elle le marché de l'habitation?

Environ 65 % des terrains vacants pour le développement résidentiel étaient concentrés sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud de l'île de Montréal en 2014. Même si l'île représente le tiers du territoire du Grand Montréal, elle ne possédait que 7 % de ces espaces vacants résidentiels.

Comme prévu, cette abondance de terrains a eu un impact sur leur valeur. Dans certaines municipalités de la Couronne-Nord et de la Couronne-Sud, la valeur d'un terrain en 2015 d'une maison unifamiliale variait de 10 à 20 $ le pied carré. Sur l'île de Montréal, la valeur était plutôt de 44 $, mais pouvait facilement dépasser les 100 $ dans certains secteurs centraux.

La valeur des terrains, très variable d'un secteur à l'autre, se reflétait aussi sur le prix des habitations. Par exemple, sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud, le prix moyen d'une maison unifamiliale oscillait entre 280 000 et 295 000 $ en 2015, alors que sur l'île de Montréal, le coût moyen dépassait le demi-million.

Il s'est construit, entre 2014 et 2016, presque exclusivement des habitations de faible densité sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud, contrairement à l'île de Montréal, parce qu'il y avait là, entre autres choses, abondance relative de terrains.

Selon les données d'évaluation foncière, la hausse du coût des terrains depuis 2010 (et non des bâtiments) est le principal responsable de l'augmentation de la valeur foncière des maisons unifamiliales dans plusieurs arrondissements et municipalités de l'île de Montréal.

Dans une récente étude de la SCHL intitulée *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*, il est indiqué que la valeur des terrains au pied carré entre 2006 et 2016 avait augmenté beaucoup moins rapidement à Montréal qu'à Toronto et Vancouver. Cela ressortait comme l'un des éléments, parmi plusieurs autres, qui contribue à expliquer pourquoi la croissance des prix des habitations avait été plus rapide dans ces deux derniers centres urbains.

L'objectif du présent rapport n'est pas une fois de plus d'analyser les différences entre la métropole et les villes de Toronto et de Vancouver, mais bien d'examiner comment la quantité de terrains vacants varie à travers les différents secteurs de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, et quels peuvent être les effets de ces différences sur le marché de l'habitation montréalais.

La première section de ce *Marché sous la loupe* présente donc la quantité de terrains vacants disponibles dans plusieurs zones du Grand Montréal. Les sections suivantes examinent l'impact que peut avoir cette offre de terrains sur leur valeur, le prix des habitations, ainsi que sur le type de construction résidentielle qui s'y trouve. Finalement, une perspective historique sur la valeur des terrains est présentée[1].

Tableau 1

Secteurs du Grand Montréal	Espaces résidentiels vacants (ha)	Pourcentage (%) des espaces résidentiels vacants (ha) en fonction du périmètre métropolitain (ha)
Île de Montréal	619	1,3
Agglomération de Longueuil	1 248	6,5
Laval	1 522	8,7
Couronne-Nord	2 992	8,9
Couronne-Sud	2 788	8,4
Total - Grand Montréal	9 169	6,1

Sources : CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, périmètre métropolitain de 2012; CMM, Superficie des espaces vacants et superficie des espaces à redévelopper en 2014.
Traitement : CMM 2014 et 2015. Calculs de la SCHL.

Tableau 2

Secteurs du Grand Montréal	Pourcentage (%) des espaces résidentiels vacants du secteur par rapport au Grand Montréal	Pourcentage (%) du périmètre métropolitain du secteur par rapport au Grand Montréal
Île de Montréal	6,8	31,7
Agglomération de Longueuil	13,6	12,7
Laval	16,6	11,6
Couronne-Nord	32,6	22,1
Couronne-Sud	30,4	21,9
Total - Grand Montréal	100,0	100,0

Sources : CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, périmètre métropolitain de 2012; CMM, Superficie des espaces vacants et superficie des espaces à redévelopper en 2014.
Traitement : CMM 2014 et 2015. Calculs de la SCHL.

1. Les espaces vacants résidentiels se font rares sur l'île de Montréal

Le tableau 1 indique la quantité d'espaces vacants résidentiels en hectare (ha) disponibles en 2014 dans les grands secteurs de la région de Montréal selon les données de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)[2]. Étant donné que ces zones ont toutes des superficies différentes, les espaces vacants résidentiels sont aussi exprimés en proportion de la taille du périmètre métropolitain[3] du secteur.

De tous les secteurs, l'île de Montréal se distingue avec seulement 1 % de son périmètre métropolitain qui était formé d'espaces résidentiels vacants. Dans les autres secteurs, qui se trouvent tous en banlieue, cette proportion oscillait plutôt entre 6 et 9 %. La quantité d'espaces vacants résidentiels en nombre d'hectares est aussi de loin supérieure dans les secteurs de banlieue que sur l'île de Montréal.

En tenant compte du fait que l'île de Montréal ne possède que 7 % de tous les terrains vacants du Grand Montréal, mais tout en représentant environ le tiers du périmètre métropolitain de la région (voir le tableau 2), il est évident que l'île est défavorisée par rapport aux autres secteurs en ce qui concerne la quantité de terrains disponibles.

C'est tout l'opposé pour la Couronne-Nord et la Couronne-Sud, qui ensemble formaient près de 65 % des espaces résidentiels vacants, tout en ne comptant que pour près de 45 % du périmètre métropolitain du Grand Montréal. Laval, quoique dans une moindre mesure, disposait aussi d'une plus grande quantité de terrains que son importance relative dans le périmètre métropolitain du Grand Montréal.

Des disparités importantes existaient aussi à l'intérieur de ces grands secteurs. Par exemple, sur la Couronne-Nord, environ trois quarts des espaces vacants résidentiels se trouvaient dans seulement trois municipalités, soient Mirabel, Terrebonne et Mascouche.

La situation est similaire du côté de la Couronne-Sud, où une grande quantité de terrains vacants étaient concentrés dans quelques municipalités[4]. Finalement, dans l'agglomération de Longueuil, il y avait plus de terrains vacants à usage résidentiel dans les municipalités de Longueuil et de Boucherville.

Malgré la rareté des espaces vacants dans certains secteurs, on peut aussi construire de nouvelles habitations sur des terrains qui sont à redévelopper[5]. Par exemple, une usine vétuste, autrefois dans un zonage classé industriel, peut être démolie afin d'y construire de nouveaux bâtiments, dont certains à caractères résidentiels. L'utilisation des espaces à redévelopper exige d'ailleurs généralement des frais supplémentaires, tels que ceux liés à la décontamination du sol et à la démolition des bâtiments existants.

Néanmoins, si on ajoute aux terrains vacants résidentiels ces espaces à redévelopper, le nombre d'hectares pouvant servir à la construction de logements sur l'île de Montréal grimpe à 3 427 (voir le tableau 3), soit environ six fois plus que lorsqu'on considère seulement les terrains vacants.

Tableau 3

Secteurs du Grand Montréal	Espaces résidentiels vacants et à redévelopper (ha)	Pourcentage (%) des espaces résidentiels vacants et à redévelopper (ha) en fonction du périmètre métropolitain (ha)
Île de Montréal	3 427	7,2
Agglomération de Longueuil	1 911	9,9
Laval	2 433	13,9
Couronne-Nord	3 534	10,6
Couronne-Sud	3 668	11,1
Total - Grand Montréal	14 973	9,9

Sources : [illegible], Plan métropolitain d'aménagement et de développement, périmètre métropolitain de 2012; CMM, Superficie des espaces vacants et superficie des espaces à redévelopper en 2014.
Traitement : CMM 2014 et 2015. Calculs de la SCHL.

Dans la plupart des autres grands secteurs du Grand Montréal, inclure des espaces à redévelopper a un impact beaucoup moins important, étant donné que ceux-ci sont beaucoup plus rares.

Cette section vient donc montrer que la quantité de terrains vacants varie énormément d'un secteur à l'autre dans la région de Montréal. La prochaine section examine comment cette situation peut se répercuter sur la valeur de ces espaces vacants dans les différents secteurs du Grand Montréal.

2. La valeur des terrains est plus faible sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud du Grand Montréal.

Une faible demande pour des terrains dans un secteur géographique donné peut en faire diminuer la valeur. Du côté de l'offre, pour un secteur géographique donné, un nombre accru de terrains disponibles devrait aussi, toutes choses étant égales par ailleurs, exercer une pression à la baisse sur la valeur des terrains. Afin de tester cette dernière hypothèse, nous avons utilisé la valeur des terrains établie par les services d'évaluation foncière de différentes municipalités qui composent le Grand Montréal[6]. À ce stade, il est important de mentionner que la valeur d'une habitation, selon les services d'évaluation foncière, est divisible en deux éléments, soit la valeur du bâtiment et celle du terrain. En ce qui concerne le terrain, selon la réglementation en vigueur au Québec, « cette valeur reflète le prix de vente le plus probable du terrain comme s'il était vacant, en considérant l'usage le meilleur et le plus profitable[7] »[8].

Afin d'avoir les résultats les plus représentatifs possible, nous avons utilisé les valeurs des terrains de maisons unifamiliales de différentes municipalités de la région de Montréal lorsque le nombre d'observations était jugé suffisant et que les données sur les valeurs foncières étaient relativement récentes[9]. Pour ces raisons, il est impossible de présenter des valeurs de terrains pour tous les secteurs géographiques présentés dans les tableaux de la section précédente.

La valeur au pied carré en juillet 2015 (rôle foncier de 2017-2019)[10] des terrains de maisons unifamiliales dans la ville de Montréal (et ses arrondissements) et dans les autres municipalités du Grand Montréal se trouve au tableau 4.

Tableau 4		
Secteurs du Grand Montréal	**Valeur ($) moyenne d'un terrain de maison unifamiliale par pi², juillet 2015**	**Pourcentage (%) des espaces résidentiels vacants (ha) en fonction du périmètre métropolitain (ha)**
île de Montréal	44	1,3
Ville de Montréal	44	1,4
Ahuntsic-Cartierville	55	
Anjou	41	
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	69	
Lachine	37	
Lasalle	48	
Le Plateau Mont-Royal	141	
Le Sud-Ouest	57	
Le Sud-Ouest (partie Griffintown)	68	
L'île-Bizard-Sainte-Geneviève	16	
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	43	
Montréal-Nord	37	n.d.
Outremont	141	
Pierrefonds-Roxboro	26	
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	27	
Rosemont-La-Petite-Patrie	68	
Saint-Laurent	50	
Saint-Léonard	45	
Verdun	72	
Verdun (partie île-des-Soeurs)	92	
Ville-Marie	116	
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	60	
Baie d'Urfé	18	0,0
Beaconsfield	23	0,5
Côte-St-Luc	55	0,0
Dollard-des-Ormeaux	34	0,7
Dorval	28	0,2
Hampstead	83	0,0
Kirkland	29	0,0
Mont-Royal	90	0,0
Montréal-Est	17	0,0
Montréal-Ouest	60	0,0
Pointe-Claire	27	1,2
Senneville	11	16,0
Sainte-Anne-de-Bellevue	19	3,7
Westmount	143	0,0
Agglomération de Longueuil*	23	6,5
Boucherville	19	9,2
Brossard	23	3,2
Longueuil	22	7,2
Saint-Bruno-de-Montarville	19	6,1
Saint-Lambert	39	0,0
Laval*	31	8,7
Couronne-Nord**	n.d.	8,9
Boisbriand	16	1,8
Mirabel	13	18,1
Terrebonne	17	14,2
Couronne-Sud**	n.d.	8,4
Beauharnois	9	2,7
Beloeil	13	4,6
Mont-St-Hilaire	16	6,8
Saint-Constant	18	7,7

* : Évaluation de juillet 2014. ** : Municipalités sélectionnées en raison de la disponibilité ou de la fiabilité des données. La valeur moyenne d'un terrain au pied carré dans la ville de Montréal provient d'une pondération selon la taille du parc de maisons unifamiliales de chacun des arrondissements selon les données du recensement de 2016. Dans le secteur de Griffintown, les maisons unifamiliales étaient situées dans les régions de tri d'acheminement (RTA) H3C et H3J. Dans le cas de l'île-des-Sœurs, les maisons unifamiliales étaient situées dans la RTA H3E. La valeur moyenne d'un terrain au pied carré pour l'île de Montréal et l'agglomération de Longueuil provient d'une pondération selon la taille du parc de maisons unifamiliales de chacune des municipalités qui composent ces deux secteurs selon les données du recensement de 2016. Sources : Statistique Canada, recensement de 2016. CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, périmètre métropolitain de 2012; CMM, Superficie des espaces vacants et superficie des espaces à redévelopper en 2014. Traitement : CMM 2014 et 2015. JLR à partir des rôles fonciers des municipalités. Calculs de la SCHL.

Quand les données étaient disponibles, la proportion du périmètre métropolitain qui est constitué d'espaces résidentiels vacants s'y trouve aussi. Il se dégage des résultats de cette analyse que, globalement, les secteurs avec les plus faibles disponibilités de terrains sont aussi ceux où la valeur de ces derniers était la plus élevée.

Dans la ville de Montréal, la valeur moyenne d'un terrain en 2015 était de 44 $ le pied carré. Néanmoins, à l'intérieur de la ville de Montréal, les valeurs de terrains variaient énormément d'un arrondissement à l'autre[11]. Dans les secteurs centraux et matures, comme le Plateau Mont-Royal, Outremont et Ville-Marie, probablement les secteurs ayant moins d'espaces résidentiels vacants[12], les valeurs moyennes des terrains étaient supérieures à 100 $ le pied carré. Rappelons à ce stade que les dernières données sont des valeurs moyennes et que, dans certaines zones de ces secteurs centraux, comme dans Ville-Marie, certaines valeurs au pied carré peuvent être beaucoup plus élevées que les 100 $ mentionnés précédemment.

Dans les arrondissements éloignés du centre, tels que Pierrefonds-Roxboro et Rivières-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, où les terrains, quoique rares, sont probablement un peu plus nombreux, la valeur de ceux-ci était plutôt de 25 $ le pied carré.

Dans les autres municipalités sur l'île de Montréal, les valeurs variaient aussi beaucoup d'un secteur à l'autre : de 140 $ le pied carré à Westmount à 17 $ à Montréal-Est. Comme ces deux municipalités n'ont plus aucun espace résidentiel vacant, cet élément ne peut vraisemblablement pas expliquer à lui seul le niveau des prix des terrains; d'autres facteurs ont forcément eu un rôle à jouer.

Par exemple, il est possible que Montréal-Est dispose d'une plus grande quantité d'espaces à redévelopper que Westmount, ce qui viendrait réduire la pression sur la valeur des terrains existants dans ce secteur. Par ailleurs, la situation géographique de Westmount est beaucoup plus centrale que celle de Montréal-Est, ce qui fait que la demande pour y résider est peut-être aussi plus importante.

Il est aussi important de mentionner que pour certains secteurs de l'île qui affichaient des valeurs de terrains relativement faibles, comme Baie-d'Urfé, Beaconsfield et Senneville, cela s'explique essentiellement par le fait que les superficies de terrains dans ces zones sont généralement beaucoup plus grandes qu'ailleurs[13].

En ce sens, bien que la valeur du terrain au pied carré soit faible, il est probable que celle-ci serait beaucoup plus élevée si on ne prenait en compte que la partie du terrain où l'on peut actuellement construire légalement une habitation, plutôt que sa totalité.

À Laval et l'agglomération de Longueuil, où les terrains se font déjà moins rares, la valeur des terrains était de 25 à 30 $ environ le pied carré. La municipalité de Saint-Lambert se distingue toutefois puisque cette valeur atteignait 40 $. C'est aussi la seule municipalité de cette agglomération où il n'y avait plus aucun espace vacant pour le développement résidentiel.

Sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud, secteurs où les espaces vacants sont plus abondants, la valeur des terrains dans les municipalités sélectionnées oscillait entre 10 et 20 $ le pied carré. Le nombre accru de terrains vacants disponibles semblait donc, toutes choses étant égales par ailleurs, en faire diminuer la valeur.

Il est certain que plusieurs facteurs contribuent à déterminer la valeur d'un terrain sur le marché, mais l'analyse de données dans cette section semble effectivement indiquer que les secteurs du Grand Montréal où le nombre d'espaces vacants est le plus élevé sont généralement ceux où les terrains coûtent le moins cher.

Les deux prochaines sections examinent l'impact que peut avoir la valeur des terrains sur le prix des habitations, mais aussi sur le type de construction que l'on trouve dans les différents grands secteurs de la région de Montréal.

3. Le prix des maisons unifamiliales est plus faible dans les secteurs où le nombre de terrains vacants est plus élevé

Étant donné que la valeur du terrain est l'un des facteurs servant à déterminer le prix d'une propriété, il apparaît maintenant pertinent de vérifier si le prix d'une habitation devrait, toutes choses étant égales par ailleurs, être moins élevé dans les secteurs où les terrains sont moins chers.

Comme l'indique les données du tableau 5, les maisons unifamiliales étaient généralement moins chères dans les endroits où l'offre de terrains était plus grande, comme sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud. Alors que le prix moyen dans ces secteurs oscillait entre 280 000 et 295 000 $, il fallait débourser sur l'île de Montréal, secteur avec le moins de terrains vacants, plus d'un demi-million de dollars pour une habitation.

Les prix de l'agglomération de Longueuil et de la municipalité de Laval se trouvaient entre l'île de Montréal et les couronnes plus éloignées, avec un prix moyen tournant autour de 325 000 à 350 000 $. Rappelons que Longueuil et Laval se situent aussi entre l'île et la Couronne-Nord et la Couronne-Sud en ce qui concerne la quantité d'espaces vacants résidentiels.

Ces dernières données confirment que les secteurs ayant une plus grande quantité de terrains vacants sont, toutes choses étant égales par ailleurs, aussi ceux où les prix des maisons unifamiliales sont les moins élevés. Et bien que plusieurs autres facteurs aient une influence sur le prix d'une habitation, l'offre de terrains semble jouer un rôle relativement important dans la détermination de celui-ci.

À ce sujet, dans un encadré présenté à la fin de ce rapport, une analyse de la situation immobilière à Granby et à Drummondville, deux municipalités relativement similaires sur plusieurs aspects, vient montrer toute l'importance que peut avoir la quantité de terrains disponibles pour le développement résidentiel et l'établissement du prix des habitations dans une région donnée.

Tableau 5

Secteurs du Grand Montréal	Prix moyen ($) d'une maison unifamiliale en 2015	Pourcentage (%) des espaces résidentiels vacants (ha) en fonction du périmètre métropolitain (ha)
Île de Montréal	503 000	1,3
Agglomération de Longueuil	348 000	6,5
Laval	325 000	8,7
Couronne-Nord	279 000	8,9
Couronne-Sud	295 000	8,4
Total - Grand Montréal	349 000	6,1

Sources : JLR. CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, périmètre métropolitain de 2012 ; CMM, Superficie des espaces vacants et superficie des espaces à redévelopper en 2014. Traitement : CMM 2014 et 2015. Calculs de la SCHL.

4. La construction d'immeubles à faible densité domine le paysage sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud de Montréal

Dans les secteurs où les terrains vacants sont moins chers, la construction résidentielle devrait, toutes choses étant égales par ailleurs, être généralement de plus faible densité. En effet, une plus faible valeur de terrain permet de rentabiliser plus facilement un espace vacant qui n'est occupé que par quelques nouvelles unités d'habitation.

À l'opposé, si l'espace vacant est de même taille, mais très cher, il faudrait, toutes choses étant égales par ailleurs, construire plusieurs unités pour que le projet résidentiel soit rentable. Il est certain que la réglementation (zonage, etc.) a aussi un impact sur la densité des logements construits dans le Grand Montréal, mais ici il n'est question que du lien entre les espaces vacants résidentiels et le type d'immeubles mis en chantier.

Comme l'indiquent les données du tableau 6, l'île de Montréal se distingue des autres grands secteurs de la région par le nombre relativement plus faible de construction d'immeubles de moins de cinq unités. Sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud et dans l'agglomération de Longueuil, neuf immeubles mis en chantier sur dix se trouvaient dans cette dernière catégorie.

Dans les structures de plus grande densité, soit celle de 50 unités et plus, c'est tout l'opposé qui se produit. Environ 10 % des immeubles construits à Montréal se trouvaient dans cette catégorie, alors qu'il n'y en avait que 0,5 % sur la Couronne-Nord et la Couronne-Sud.

Pour leur part, les proportions à Laval et dans l'agglomération de Longueuil se situaient, toujours pour la même catégorie de bâtiments, entre celle de l'île et celles de la Couronne-Nord et de la Couronne-Sud.

Tableau 6 : Proportion (%) de mises en chantier entre 2014-2016 (moyenne annuelle) d'immeubles selon leur nombre d'unités

Secteurs du Grand Montréal	5 unités et -	6 à 19 unités	20 à 49 unités	50 à 99 unités	100 unités et +	Total
Île de Montréal	66,3	20,2	5,6	3,5	4,4	100,0
Agglomération de Longueuil	91,3	6,6	1,1	0,6	0,4	100,0
Laval	86,5	9,8	1,4	1,2	1,2	100,0
Couronne-Nord	91,8	6,7	1,0	0,2	0,3	100,0
Couronne-Sud	90,0	8,4	1,0	0,3	0,3	100,0
Total - Grand Montréal	87,5	9,2	1,6	0,8	0,9	100,0

Source : SCHL

La rareté des terrains, qui en fait augmenter la valeur, semble donc être l'un des éléments qui favorise la construction de grandes tours d'habitations, alors qu'une grande disponibilité d'espaces vacants résidentiels est l'un des facteurs qui encourage surtout les mises en chantier de plus petites structures.

5. Résumé et prochaines étapes

Le présent rapport *Marché sous la loupe* a permis, dans un premier temps, de mieux connaître la situation des espaces vacants résidentiels dans les grands secteurs du Grand Montréal. Comme la quantité de terrains disponibles varie grandement d'un secteur à l'autre, la valeur de ceux-ci est très hétérogène dans le Grand Montréal.

Les valeurs de ces terrains influent aussi considérablement sur le marché de l'habitation. Dans les secteurs avec une plus grande quantité d'espaces vacants résidentiels, donc ceux où les terrains sont généralement moins chers, comme sur le Couronne-Nord et la Couronne-Sud, le prix des habitations y est généralement moins élevé. Les immeubles qui y sont construits sont presque tous exclusivement aussi de faible densité.

À l'opposé, dans les secteurs où les terrains sont rares, comme sur l'île de Montréal, le prix des unités résidentielles y est plus élevé qu'ailleurs. Il y a aussi beaucoup plus de mises en chantier d'immeubles de haute densité.

Dans le présent rapport, nous avons examiné la situation des terrains et leurs incidences potentielles sur le marché de l'habitation à un moment précis dans le temps. Il serait aussi intéressant de vérifier si l'évolution de la quantité d'espaces vacants dans les grands secteurs de Montréal a eu un impact sur le marché immobilier au cours des 10 ou 20 dernières années.

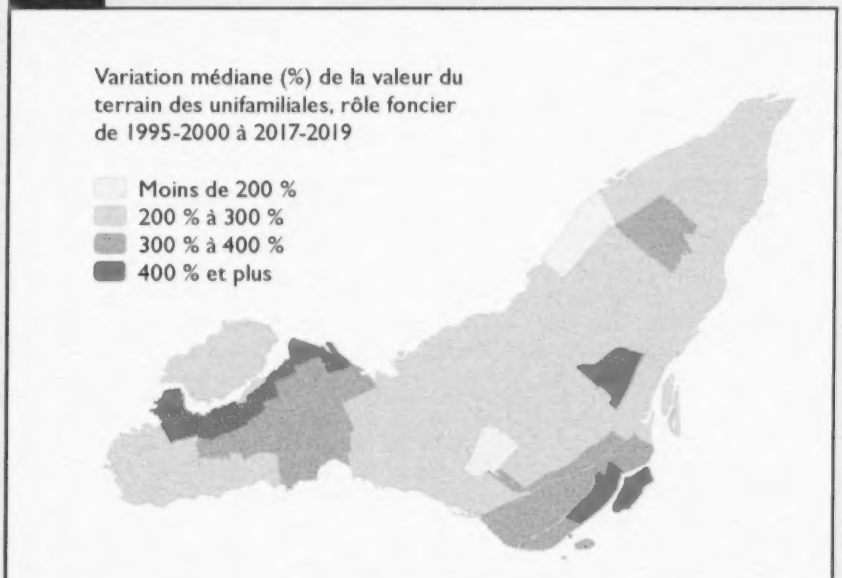
Malgré le manque de données actuellement pour répondre pleinement à la question, l'encadré qui suit fournit des éléments de réponses en examinant l'évolution de la valeur des terrains sur l'île de Montréal depuis le milieu des années 1990.

La valeur des terrains a considérablement augmenté au cours des 20 dernières années sur l'île de Montréal

Les données indiquent que le prix des habitations a suivi une tendance à la hausse dans la région de Montréal au cours des dernières décennies[14]. Il serait intéressant de vérifier le rôle que pourrait avoir eu l'évolution de l'offre de terrains vacants sur cette progression des prix.

Malheureusement, aucune donnée historique sur la quantité d'espaces vacants résidentiels dans la grande région de Montréal n'est disponible. Néanmoins, pour plusieurs municipalités et arrondissements de l'île de Montréal, il est possible de connaître la progression de la valeur des terrains de maisons unifamiliales entre juillet 1993 et juillet 2015, soit sur une période de plus de 20 ans. Cette valeur, qui représente le croisement de l'offre et de la demande, permet à tout le moins d'en apprendre un peu plus

Figure 1



Sources : CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, périmètre métropolitain de 2012. CMM, Superficie des espaces vacants en 2014. Traitement : CMM 2014 et 2015. JLR à partir des rôles fonciers des municipalités de l'île de Montréal. Calculs de la SCHL.

La valeur des terrains a considérablement augmenté au cours des 20 dernières années sur l'île de Montréal

sur l'évolution de la situation des terrains depuis le milieu des années 1990 à Montréal.

La figure 1 indique que pour tous les secteurs de l'île, à l'exception de Montréal-Nord et de Côte-Saint-Luc, que la croissance de la valeur des terrains a été supérieure à 200 % pendant cette période. Dans les arrondissements de Verdun (qui inclut l'île-des-Sœurs), du Plateau-Mont-Royal et de Pierrefonds-Roxboro, la hausse médiane a même été de plus de 400 % entre 1993 et 2015.

Cette augmentation soutenue de la valeur des terrains a vraisemblablement eu un impact sur le prix des habitations dans le grand Montréal au cours des 20 dernières années. Pour vérifier le tout, il est aussi possible de décomposer la croissance de la valeur totale d'une maison unifamiliale (selon l'évaluation foncière) selon ses deux composantes, soit le terrain et le bâtiment[15].

Dans la ville de Montréal, entre 1993 et 2015, environ 47 % de la croissance de la valeur d'une maison unifamiliale s'explique par l'augmentation de la valeur des terrains (voir le tableau 7). Bien que les résultats varient quelque peu d'un arrondissement à l'autre, la hausse du coût du terrain n'est pratiquement jamais le facteur principal qui explique la croissance du prix des maisons unifamiliales.

La situation était cependant un peu plus nuancée dans les autres municipalités de l'île de Montréal. Dans la majorité d'entre elles, la hausse du coût des terrains était responsable d'au moins 50 % de l'augmentation de la valeur des maisons unifamiliales. Bien que la demande ait probablement eu aussi un rôle à jouer, les données présentées précédemment indiquaient que la quantité d'espaces vacants était généralement plus restreinte dans les municipalités de l'île à l'extérieur de la ville de Montréal. Ainsi, la rareté des terrains a probablement contribué à l'augmentation du prix total d'une maison unifamiliale dans ces secteurs.

Par contre, la majorité des arrondissements et municipalités sur l'île de Montréal ont tous un point en commun : la croissance de la valeur des maisons unifamiliales depuis 2010 s'explique essentiellement par l'augmentation rapide de la valeur des terrains durant cette période.

Une demande plus élevée peut être la cause de la hausse de la valeur des terrains depuis 2010, mais il est aussi plausible qu'une offre d'espaces vacants résidentiels de plus en plus limitée ait aussi contribué à faire augmenter leur prix sur le marché pendant cette période.

Tableau 7			
Secteurs du Grand Montréal	**Poids du terrain (%) dans la croissance de valeur d'une maison unifamiliale entre 1993 et 2015**	**Poids du bâtiment (%) dans la croissance de valeur d'une maison unifamiliale entre 1993 et 2015**	**Total**
Île de Montréal	49	51	100
Ville de Montréal	47	53	100
Ahuntsic-Cartierville	56	44	100
Anjou	49	51	100
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce	37	63	100
Lachine	46	54	100
Lasalle	49	51	100
Le Plateau Mont-Royal	35	65	100
Le Sud-Ouest	34	66	100
L'île-Bizard-Sainte-Geneviève	37	63	100
Mercier-Hochelaga-Maisonneuve	44	56	100
Montréal-Nord	54	46	100
Outremont	44	56	100
Pierrefonds-Roxboro	57	43	100
Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles	41	59	100
Rosemont-La-Petite-Patrie	44	56	100
Saint-Laurent	49	51	100
Saint-Léonard	53	47	100
Verdun	49	51	100
Ville-Marie	36	64	100
Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension	52	48	100
Baie d'Urfé	52	48	100
Beaconsfield	45	55	100
Côte-St-Luc	51	49	100
Dollard-des-Ormeaux	63	37	100
Dorval	51	49	100
Hampstead	56	44	100
Kirkland	52	48	100
Mont-Royal	60	40	100
Montréal-Est	37	63	100
Montréal-Ouest	49	51	100
Pointe-Claire	53	47	100
Senneville	48	52	100
Ste-Anne-de-Bellevue	36	64	100
Westmount	40	60	100

Les données pour la ville de Montréal sont pondérées selon la taille du parc de maisons unifamiliales de chacun des arrondissements selon les données du recensement de 2016. Les données pour l'île de Montréal sont pondérées selon la taille du parc de maisons unifamiliales de chacune des municipalités qui la composent selon les données du recensement de 2016 . Sources : Statistique Canada, recensement de 2016. JLR à partir des rôles fonciers des municipalités. Traitement JLR et calculs de la SCHL.

Localisation, localisation, localisation : l'impact de l'offre de terrains vacants sur le marché immobilier de deux municipalités relativement très similaires

Granby et Drummondville sont deux municipalités situées à 75 kilomètres l'une de l'autre. La population de Drummondville (77 000) en 2017 était légèrement plus élevée que celle de Granby (68 250), mais la proportion de personnes par groupe d'âge était similaire dans les deux municipalités[16]. En d'autres mots, la proportion de jeunes, d'adultes et de personnes âgées était pratiquement identique dans les deux municipalités.

Les revenus des personnes vivant dans ces deux municipalités étaient aussi très similaires. En effet, le revenu personnel disponible par habitant en 2016 était de 26 500 $ à Granby et de 25 200 $ à Drummondville[17]. Même constat si on utilise le revenu médian des ménages après impôt de 2015 : il était de 46 400 $ à Granby, et de 44 960 $ à Drummondville[18]. Les indicateurs sur le marché de l'emploi en 2016[19] étaient aussi très comparables dans ces deux municipalités.

Néanmoins, les municipalités de Granby et de Drummondville sont loin de se ressembler sur tous les plans. Par exemple, le prix médian d'une maison unifamiliale à Granby en 2017 était de 214 450 $, un écart de 20 % par rapport au prix médian à Drummondville (178 000 $)[20]. En fait, le prix médian d'une maison à Drummondville était environ le même (écart de 8 %) que celui d'une copropriété à Granby. De plus, la construction de copropriétés à Granby est relativement bien implantée, alors qu'elle est relativement marginale à Drummondville[21].

Il peut paraître surprenant, à première vue, que deux municipalités avec de telles similitudes au niveau économique et démographique puissent avoir des marchés immobiliers quelque peu différents. Cette divergence pourrait en grande partie s'expliquer par l'offre de terrains disponibles pour le développement résidentiel dans les deux municipalités.

Le périmètre urbain[22] de Granby en 2016 était de 5 891 hectares[23] et celui de Drummondville était environ le même, soit 6 056 hectares[24]. La grande différence réside dans la quantité d'espaces résidentiels vacants, qui était près du double à Drummondville (1 000 hectares[25]) qu'à Granby (585 hectares[26]). Selon le plan d'urbanisme[27] de la municipalité de Granby, le nombre de terrains disponibles en 2016 pour le développement résidentiel devrait permettre de répondre à la demande pour les 12 à 13 prochaines années. Selon le plan d'urbanisme de Drummondville, cette période serait plutôt de 25 ans!

La plus grande abondance de terrains à Drummondville a évidemment un impact sur le coût de ceux-ci. La valeur médiane au pied carré du terrain d'une maison unifamiliale en 2014 à Granby serait d'environ 9,30 $ le pied carré[28]. À Drummondville, cette même valeur, mais en 2016, serait de 6,80 $, ce qui représente un écart d'environ 35 %.

D'ailleurs, en supposant que la valeur des terrains a continué d'augmenter entre 2014 et 2016 à Granby, on peut présumer que l'écart entre ces deux municipalités est encore plus grand maintenant.

Cet écart important dans la valeur des terrains semble donc être un facteur important qui explique pourquoi les prix des logements sont plus élevés à Granby qu'à Drummondville. Ces prix plus élevés ont probablement aussi eu comme effet d'inciter des promoteurs à construire des copropriétés à Granby, afin de répondre à une demande de ménages n'ayant pas les moyens d'acquérir une maison unifamiliale.

Étant donné que ces deux municipalités possèdent environ la même quantité de premiers acheteurs, de baby-boomers et de personnes plus âgées, la construction de copropriétés à Granby (et non à Drummondville) semble donc répondre à un besoin d'abordabilité plutôt qu'à une préférence personnelle de certains groupes de ménages (jeunes, personnes âgées, etc.). À Drummondville, il est aussi toutefois possible que la demande pour les copropriétés soit latente, mais que les promoteurs immobiliers n'aient tout simplement pas encore commencé à construire ce type d'habitations.

Finalement, comme le rapport de la SCHL sur l'*Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada* le montrait, plusieurs autres facteurs (inégalité du revenu, réglementation, etc.) peuvent influencer le prix des habitations. Ainsi, la comparaison des marchés immobiliers de Granby et de Drummondville ne pourrait se résumer qu'à l'offre de terrains disponibles.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

[1] Les données sont seulement pour l'île de Montréal et non le Grand Montréal.

[2] Le territoire couvert par la CMM n'est pas parfaitement identique à celui de la RMR de Montréal. En effet, les municipalités de Calixa-Lavallée, de Contrecoeur et de Saint-Jean-Baptiste sont incluses dans la CMM, mais non dans la RMR. D'ailleurs, les municipalités de Saint-Jérôme, Saint-Colomban, Gore, Saint-Placide, Lavaltrie et L'Épiphanie font partie de la RMR de Montréal, mais non du territoire couvert par la CMM. Voir la section sur les définitions pour l'ensemble des municipalités faisant partie des différents secteurs du Grand Montréal de la CMM.

[3] Voir la section sur les définitions.

[4] Ces municipalités sont Saint-Lazare, Châteauguay, Carignan, Notre-Dame-de-l'île-Perrot, Vaudreuil-Dorion et Hudson.

[5] Voir la section sur les définitions.

[6] Les données utilisées ont été fournies par la firme JLR. Les données proviennent des rôles fonciers de différentes municipalités de la région de Montréal. Les données n'étaient cependant pas disponibles pour toutes les propriétés résidentielles de chaque municipalité et pour l'ensemble des municipalités qui composent le Grand Montréal. La période (année) à laquelle est effectuée l'évaluation foncière peut aussi varier d'une municipalité à l'autre. Ainsi, les données ont été utilisées lorsque le nombre d'observations le permettait et que celles-ci étaient relativement récentes.

[7] « Il s'agit de l'utilisation qui est susceptible de conférer à l'immeuble la valeur la plus élevée selon ce qui est raisonnablement prévisible, en tenant compte de la nature de l'immeuble lui-même et des conditions du marché qui s'y appliquent. De plus, cet usage doit être physiquement et financièrement possible, être permis par la Loi et les règlements et pouvoir se réaliser à court terme. » Source : Le rôle d'évaluation foncière et son contenu, octobre 2014, MAMOT, page 8.

[8] Source : Le rôle d'évaluation foncière et son contenu, octobre 2014, MAMOT, page 8.

[9] Nous avons utilisé les données sur les maisons unifamiliales, car le nombre d'observations pour ce produit était supérieur à celui des copropriétés et des plex, mais aussi parce qu'elles étaient disponibles pour un plus grand nombre de secteurs géographiques.

[10] « Aux fins d'établir la valeur réelle qui sert de base à la valeur inscrite au rôle, on tient compte de l'état de l'unité d'évaluation et des conditions du marché immobilier tels qu'ils existent le 1er juillet du deuxième exercice financier qui précède le premier de ceux pour lesquels le rôle est fait, ainsi que de l'utilisation qui, à cette date, est la plus probable quant à l'unité. » (LFM art. 46). Source : Ville de Montréal, Rôles d'évaluation 2017-2018-2019, Agglomération de Montréal.

[11] La quantité d'espaces vacants résidentiels doit aussi varier énormément d'un arrondissement à l'autre. Malheureusement, aucune donnée publique n'était disponible à ce sujet.

[12] N'inclut pas les terrains à redévelopper.

[13] La superficie médiane du terrain d'une maison unifamiliale à Baie-d'Urfé, Beaconsfield et Senneville était respectivement de 135, 78 et 148 pieds carrés. Dans les autres municipalités de l'île de Montéal, la superficie oscillait généralement entre 35 et 55 pieds carrés.

[14] Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (De 2000 à 2010, le prix de l'immobilier résidentiel a plus que doublé au Québec, Paul Cardinal, mai 2011), le prix moyen d'une maison unifamiliale dans la province de Québec a augmenté de 107 % entre 1980 et 1990, de 10 % entre 1990 et 2000 et de 123 % entre 2000 et 2010. Pour cette dernière période, la progression dans la région de Montréal était un peu plus élevée (133 %).

[15] « Pour procéder à l'établissement de la valeur du bâtiment résidentiel, de façon générale, l'évaluateur municipal détermine d'abord la valeur du terrain et ensuite celle de la propriété complète. La valeur du bâtiment résulte donc de la différence entre les deux. En effet, il n'existe pas ou très peu de ventes de bâtisses seules. L'analyse du marché des bâtiments seulement s'avère donc impossible dans la plupart des cas. Ainsi, la valeur du bâtiment est une valeur indirecte (ne provient pas directement du marché). » Source : Service de l'évaluation, Ville de Québec, https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/taxes_evaluation/evaluation_fonciere/valeur_batiment.aspx, février 2018.

[16] Source : Institut de la Statistique du Québec.

[17] Source : Institut de la Statistique du Québec. Municipalité régionale de comté (MRC) de la Haute-Yamaska pour Granby et MRC de Drummond pour Drummondville.

[18] Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

[19] À Granby, en 2016, le taux d'emploi et d'activité était respectivement de 57,3 et 61,2 % en 2016. À Drummondville, ces taux étaient de 58,3 et 62,8 %. Source : Statistique Canada, recensement de 2016.

[20] Source : JLR. Calculs de la SCHL.

[21] De 2008 à 2017, il y a eu par année, en moyenne, 334 mises en chantier de logements en propriété absolue et 106 mises en chantier de copropriétés à Granby. À Drummondville, ces nombres étaient respectivement de 378 et 11. Source : SCHL.

[22] Voir la section sur les définitions.

[23] Source : Municipalité de Granby, règlement numéro 0662-2016 du plan d'urbanisme.

[24] Donnée obtenue auprès du service d'urbanisme de la ville de Drummondville.

[25] Source : Plan d'urbanisme de la ville de Drummondville.

[26] Donnée obtenue auprès du service d'urbanisme de Granby.

[27] Règlement numéro 0662-2016.

[28] Valeurs basées sur une centaine de transactions de maisons unifamiliales réalisées en 2017 à Granby et à Drummondville. Source : JLR à partir des rôles fonciers des municipalités. Calculs de la SCHL.

[29] Selon le dictionnaire Larousse, l'orthophotographie est un « document photographique obtenu par redressement, mise à l'échelle et assemblage des surfaces élémentaires d'une photographie aérienne. ».

DÉFINITIONS

Périmètre métropolitain :
Le périmètre métropolitain, tel que défini dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) adopté par la Communauté métropolitaine de Montréal en 2012, délimite l'espace à urbaniser d'ici 2031. Ce périmètre regroupe des secteurs déjà urbanisés et ceux encore disponibles pour de nouveaux développements (ex. : résidentiels, économiques, institutionnels, publics). Il renferme par ailleurs des espaces naturels.

Périmètre d'urbanisation :
Un périmètre d'urbanisation correspond à la limite prévue pour accueillir le développement urbain sur un territoire donné. Il regroupe des secteurs déjà urbanisés et ceux encore disponibles pour de nouveaux développements (ex. : résidentiels, économiques, institutionnels, publics).

Espaces à redévelopper :
Selon la CMM (Perspectives Grand Montréal, novembre 2015, CMM), « les espaces à redévelopper sont des terrains actuellement construits, mais ayant été identifiés comme des espaces à redévelopper à vocation résidentielle/mixte. Ainsi, bien qu'ils ne soient pas actuellement vacants, ces espaces permettent d'accroître l'espace résidentiel disponible en raison du potentiel de redéveloppement qu'ils offrent ». Les espaces potentiels à redévelopper ont été identifiés à travers les évaluations foncières comme étant des unités dont la valeur foncière du bâtiment était inférieure à celle du terrain. Il y a eu, par la suite, des discussions avec les différentes municipalités du Grand Montréal afin de déterminer quels espaces potentiels pouvaient réellement être utilisés à des fins de redéveloppement. L'orthophotograhie[29] a aussi été utilisée dans ce processus de validation. Dans le cas de l'identification des espaces vacants résidentiels, une méthode similaire de validation a été utilisée (données provenant du rôle foncier, discussions avec les municipalités, orthophotographie).

Île de Montréal :
Baie d'Urfé, Beaconsfield, Côte-Saint-Luc, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Hampstead, Kirkland, L'Île-Dorval, Mont-Royal, Montréal, Montréal-Est, Montréal-Ouest, Pointe-Claire, Sainte-Anne-de-Bellevue, Senneville et Westmount.

Agglomération de Longueuil :
Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville, Saint-Lambert.

Couronne-Nord :
Blainville, Bois-des-Filion, Boisbriand, Charlemagne, Deux-Montagnes, L'Assomption, Lorraine, Mascouche, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, Repentigny, Rosemère, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Sulpice, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Sainte-Thérèse et Terrebonne.

Couronne-Sud :
Beauharnois, Beloeil, Calixa-Lavallée, Candiac, Carignan, Chambly, Châteauguay, Contrecoeur, Delson, Hudson, L'Île-Cadieux, L'Île-Perrot, La Prairie, Léry, Les Cèdres, McMasterville, Mercier, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Otterburn Park, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Richelieu, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Constant, Saint-Isodore, Saint-Jean-Baptiste, Saint-Lazare, Saint-Mathias-sur-Richelieu, Saint-Mathieu, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Saint-Philippe, Sainte-Catherine, Sainte-Julie, Terrasse-Vaudreuil, Varennes, Vaudreuil-Dorion, Vaudreuil-sur-le-Lac et Verchères.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2018, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

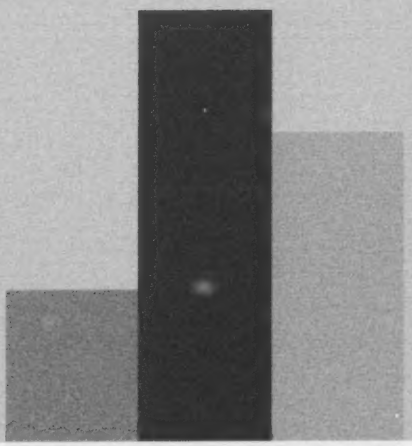
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68726_2018_M05